

1. OBJETIVO

Proporcionar las indicaciones necesarias para realizar el Estudio de Viabilidad Jurídica Artículo 2 DE LA LEY 1001 DE 2005 y registrar los resultados en el Formato GPV-F-49 como soporte requerido para continuar con el procedimiento de cesión a título gratuito del bien fiscal de los extintos ICT-INURBE.

2. DEFINICIONES

Bien fiscal tituable: De acuerdo con lo señalado en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, se entienden como bienes fiscales titulables, aquellos bienes que son propiedad de entidades estatales pero no son de uso público o afectados a un uso o servicio público, los cuales están ocupados con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001, que no estén destinados para salud o educación, no se encuentren en zonas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental, y en general que no hagan parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno: "es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece".

Entidad titulara: En los términos del artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, entiéndase como entidad titulara, a las entidades de orden nacional y territorial, propietarias de bienes fiscales ocupados ilegalmente.

Ocupante: En el marco de lo establecido en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, se entiende como ocupante aquella persona asentada en un bien inmueble fiscal de propiedad de una entidad pública.

Ocupante Inicial: Es la persona que construye la mejora.

Prueba de Ocupación: Se tendrán como prueba, los documentos que sirvan de fundamento para demostrar la calidad de ocupante, respecto de un bien fiscal, tales como:

" (...)

1. *Que el inmueble a titular se encuentre registrado en las bases catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros Descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia con anterioridad al 30 de noviembre de 2001 y el ocupante actual guarde correlación con dichos registros.*

2. Si posterior al proceso catastral desarrollado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros Descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia, el ocupante no se encuentra dentro de los presupuestos del numeral 1º del presente artículo, este último deberá probar en forma idónea y pertinente dicha calidad, para acreditar la ocupación ante la entidad tituladora.

En todo caso, la entidad tituladora podrá acudir a los mecanismos de prueba señalados en el Código General del Proceso."

Mecanismos de prueba: "Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez".

Certificación de vecindad: Es el documento mediante el cual, los Alcaldes Municipales y/o Juntas de Acción Comunal de un barrio o urbanización, indican el tiempo de residencia del ocupante o peticionario, en su comunidad.

Forma de Adquisición: Se refiere a la manera en que el ICT, adquirió el bien inmueble de mayor extensión, la cual pudo darse mediante la figura de donación, compraventa, adjudicación en procesos, dación en pago, entre otros.

Contrato de Compraventa: Es "un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio".

Venta y Permuta: "Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario."

Promesa de Celebrar un Contrato: La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso.

Cesión de Contrato: Esta figura aparece cuando un contratante traspasa a un tercero la posición íntegra que ocupa en el contrato. Si la cesión referida a bienes inmuebles se hace por escritura pública no produce efectos respecto de terceros mientras no sea inscrito en el correspondiente registro.

Declaración Extra proceso: Es una manifestación libre y espontánea con la que una persona puede ante una notaría bajo la gravedad de juramento, confirmar o dar fe de un testimonio o de un hecho en particular que desea constatar ante este organismo.

Factura de Servicios Públicos: Es la cuenta que una persona prestadora de servicios públicos entrega o remite al usuario, por causa del consumo y demás servicios inherentes en desarrollo de un contrato de prestación de servicios públicos.

Certificado de acometida de servicios públicos domiciliarios: Es la certificación expedida por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, en la que indica la fecha en la cual se hizo la derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble.

Heredero: Persona que sucede al causante en sus derechos y obligaciones. Tal condición se corrobora verificando la adjudicación de los derechos a su favor sobre el bien inmueble, en la sentencia o escritura pública de sucesión.

El Libro Tercero, Título I del Código Civil, en materia de sucesión por causa de muerte, establece, entre otras, las siguientes **definiciones**:

"Artículo 1008. <Sucesión a Título Universal o Singular>. Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.

El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto. El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos, cuarenta hectolitros de trigo.

Artículo 1009. <Sucesión Testamentaria o Intestada>. Si se sucede en virtud de un testamento, la sucesión se llama testamentaria, y si en virtud de la ley, intestada o abintestato.

La sucesión en los bienes de una persona difunta puede ser parte testamentaria y parte intestada.

Artículo 1010. <Asignaciones por Causa de Muerte>. Se llaman asignaciones por causa de muerte las que hace la ley o el testamento de una persona difunta, para suceder en sus bienes.

Con la palabra asignaciones se significan en este libro las asignaciones por causa de muerte, ya las haga el hombre o la ley.

Asignatario es la persona a quien se hace la asignación.

Artículo 1011. <Herencias y Legados>. Las asignaciones a título universal se llaman herencias, y las asignaciones a título singular, legados. El asignatario de herencia se llama heredero, y el asignatario de legado, legatario". (Subrayado fuera de texto).

Adjudicación en Sucesión: Es la asignación por causa de muerte que hace la ley o el testamento para suceder en sus bienes a una persona difunta, de manera que, si el causante es titular de derechos de cuota sobre el inmueble, esto será lo que se ceda a título gratuito.

Matrimonio: El matrimonio es un contrato solemne por el cual dos personas se unen con el fin de vivir juntos y de auxiliarse mutuamente.

Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal: Es la asignación o distribución de los saldos líquidos del patrimonio conformado durante la vigencia del matrimonio entre los cónyuges, la cual puede hacerse por vía judicial o por trámite notarial.

Adjudicación Liquidación Sociedad Patrimonial de Hecho: Es la asignación o distribución de los saldos líquidos del patrimonio conformado durante la vigencia de la unión marital de hecho, previo el cumplimiento de los requisitos de ley entre los compañeros permanentes, la cual puede hacerse por vía judicial o por el trámite notarial.

Matrícula inmobiliaria: La calidad de "predio" a nivel nacional, solo está dada si un bien inmueble está ligado con su aspecto jurídico, para lo cual las Oficinas de Registro e Instrumentos Públicos de Colombia asignan la matrícula inmobiliaria como identificador que también es conocida como "folio de matrícula inmobiliaria".

Limitaciones al Dominio: Hace referencia tanto a los gravámenes como a las medidas cautelares y todas aquellas limitantes de la transferencia del derecho de dominio de un bien inmueble.

"El dominio puede ser limitado de varios modos:

1o. Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición.

2º. Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que le pertenecen a otra.

3º. Por las servidumbres."

a) Gravámenes: Carga real o personal que afecta el dominio de un bien inmueble de los extintos ICT e INURBE.

b) Medidas Cautelares: "(...) son instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. (...), con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. (...)"

Aplicativo ICT – INURBE: Sistema de información que contiene el histórico de la gestión adelantada sobre los predios de los extintos Instituto de Crédito Territorial – ICT e Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – INURBE y en el cual se realizan las consultas relativas al estado del trámite.

3. ABREVIATURAS

ICT: Instituto de Crédito Territorial.

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

INURBE: Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana

MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

CPACA: Código de proceso administrativo y de lo contencioso

GTSP: Grupo de titulación y saneamiento predial

CGTSP: Coordinador del grupo de titulación y saneamiento predial

4. CONTENIDO

VERIFICACIÓN PREVIA

Revisar que se haya realizado el “ESTUDIO PRELIMINAR” formato GPV-F-23, y se haya determinado la aplicabilidad del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005.

Verificar la documentación contenida en la carpeta del expediente, con el objetivo de asegurar que cuente con lo necesario para la elaborar el Estudio de Viabilidad Jurídica.

Si la documentación no está completa se debe oficiar al o los solicitantes, para que alleguen los documentos faltantes o de ser posible, será el Ministerio quien haga dicha solicitud directamente a la entidad competente, (Ej. Certificado Plano Predial Catastral, Certificado de uso del suelo o riesgo, entre otros).

Para la elaboración del Estudio de Viabilidad Jurídica del artículo 2 de la Ley 1001 de 2015, se usa el formato GPV-F-29 Estudio Viabilidad Jurídica Art 2 4.0, el cual, está dividido por secciones.

Durante la elaboración del estudio, es posible encontrar casos en los que los campos no pueden ser diligenciados, en este caso debe indicarse que NO APLICA.

SECCIÓN 1: CONSECUTIVO ESTUDIO JURÍDICO.

Dentro de la actuación administrativa puede emitirse más de un estudio de viabilidad jurídica.

Dicha situación puede presentarse:

Cuando con ocasión del emplazamiento, de que trata el artículo 2.1.2.2.2.9 del Decreto 1077 de 2015, se presenta y decide la reclamación de un tercero.

Cuando en ejercicio del recurso de reposición, la administración resuelve a favor del recurrente.

Cuando se revoque un acto administrativo a solicitud de parte.

En los casos antes previstos, deben adelantarse nuevamente los estudios de viabilidad técnica y jurídica, de conformidad con lo establecido en el procedimiento GPV-P-02 Cesión a título gratuito de bienes fiscales de los extintos ICT-INURBE.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

SECCIÓN 2: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

En este Ítem se procede a Individualizar el inmueble objeto de estudio.

2.1 Ubicación del inmueble.

Ingresar la información contenida en el numeral 1 del Formato de GPV-F-23 Estudio Preliminar, cotejando con la información disponible en el aplicativo ICT-INURBE y en el expediente físico.

Expediente No.: Consignar el identificador asignado internamente en el aplicativo ICT-INURBE.

Departamento: En el cual se ubica el bien inmueble objeto de solicitud.

Urbanización / Barrio: Ingresar el nombre que ha dado el ICT-INURBE al desarrollo urbanístico o el nombre del barrio que ha sido asignado en el Esquema, Plan Básico o Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y en el cual se ubica el bien inmueble objeto del trámite. De no disponer de esta información, se tomará de los documentos que allegue el peticionario

Municipio / Distrito: Diligenciar el nombre del municipio en el que se ubique la unidad inmobiliaria de la solicitud. Este campo también se diligencia con los catalogados distritos, los cuales son: Bogotá, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta y Buenaventura.

Dirección Actual: Corresponde a la dirección de la nomenclatura vial vigente a la fecha de elaboración del estudio de Viabilidad Técnica, asignada por la entidad territorial. En caso de que el terreno y la construcción sobre él existente sean identificados con diferentes direcciones por la entidad catastral, se consigna la dirección del terreno, registrando esta observación en el campo de "observaciones" de la sección "Identificación del Inmueble".

2.2 Identificación jurídica:

No. de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión: Ingresar el número de matrícula inmobiliaria del cual hace parte o fue segregado el inmueble objeto de transferencia, tomando la información del documento soporte que corresponda (certificado de tradición o impresión de consulta de la Ventanilla Única de Registro - VUR).

Nota: Si el inmueble en mención no presenta matrícula inmobiliaria de mayor extensión, debe así precisarse en dicho campo, indicando los datos correspondientes en el sistema antiguo, según los títulos de adquisición.

Se indica el número de folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión del cual hace parte o fue segregado el bien inmueble objeto de estudio.

No. Matrícula Inmobiliaria Individual (si aplica): Si se evidencia la existencia de loteo, reloteo, desenglobe o segregación, se ingresa el número de matrícula inmobiliaria individual, tomando la información del documento soporte que corresponda, como el certificado de tradición o impresión de consulta de la VUR.

Nota: Si el inmueble no se encuentra segregado, es decir, no presenta matrícula individual, precisarlo así en dicho campo

Se identifica el documento por medio del cual fue adquirido el predio de mayor extensión por parte del ICT.

La información a diligenciar, podrá establecerse del estudio del respectivo título, o tomarse de alguno de los siguientes documentos:

- Escrituras públicas de loteo, reloteo, compraventa, promesa de compraventa, dación en pago, donación, entre otras.
- Actos Administrativos de transferencia entre entidades.
- Folio de matrícula inmobiliaria o impresión de los datos básicos y jurídicos de la Ventanilla Única de Registro - VUR.
- Sentencias judiciales.

Modo de adquisición: Ingresar si se trató de una compraventa, dación en pago, donación, adjudicación mediante sentencia judicial, entre otras.

Nota 1: Cuando haya mediado transferencia de los inmuebles de una entidad a otra (Extintas ICT-INURBE), deberá consignarse la tradición entre estas, citando las resoluciones o actas de entrega correspondientes.

Nota 2: Se debe identificar plenamente el predio hasta el folio matriz.

Número de la Escritura Pública, Acto Administrativo o Sentencia: Consignar el número del título de adquisición por parte del ICT del predio de mayor extensión, tipo y número del documento (*ya sea, escritura pública, acto administrativo o sentencia*), con base en los documentos enunciados en ítem de *modo de adquisición*.

Notaría, Entidad o Autoridad Judicial: Señalar el ente competente que expide el título de adquisición.

Fecha de la Escritura Pública, del Acto Administrativo o Sentencia: Señalar la fecha en que se expidió el título por medio del cual se adquirió el inmueble.

SECCIÓN 3: FORMA DE ADQUISICIÓN DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

Se identifica el documento por medio del cual fue adquirido el predio de mayor extensión por parte del ICT.

La información a diligenciar, podrá establecerse del estudio del respectivo título, o tomarse de alguno de los siguientes documentos:

- Escrituras públicas de loteo, reloteo, compraventa, promesa de compraventa, dación en pago, donación, entre otras.
- Actos Administrativos de transferencia entre entidades.

· Folio de matrícula inmobiliaria o impresión de los datos básicos y jurídicos de la Ventanilla Única de Registro - VUR.

· Sentencias judiciales.

Modo de adquisición: Ingresar si se trató de una compraventa, dación en pago, donación, adjudicación mediante sentencia judicial, entre otras.

Nota 1: Cuando haya mediado transferencia de los inmuebles de una entidad a otra (Extintas ICT-INURBE), deberá consignarse la tradición entre estas, citando las resoluciones o actas de entrega correspondientes.

Nota 2: Se debe identificar plenamente el predio hasta el folio matriz.

Número de la Escritura Pública, Acto Administrativo o Sentencia: Consignar el número del título de adquisición por parte del ICT del predio de mayor extensión, tipo y número del documento (ya sea, escritura pública, acto administrativo o sentencia), con base en los documentos enunciados en ítem de modo de adquisición.

Notaría, Entidad o Autoridad Judicial: Señalar el ente competente que expide el título de adquisición.

Fecha de la Escritura Pública, del Acto Administrativo o Sentencia: Señalar la fecha en que se expidió el título por medio del cual se adquirió el inmueble.

SECCIÓN 4: LIMITACIONES AL DOMINIO

¿Presenta Limitaciones de Dominio, Gravámenes y/o Medidas Cautelares?:

Revisar el folio de matrícula inmobiliaria y señalar si sobre el inmueble recaen limitaciones al dominio, gravámenes o medidas cautelares y marcar en el campo correspondiente con una equis (X).

Se pueden encontrar, entre otras, las siguientes:

- Hipotecas de mayor extensión o individuales.
- Condiciones resolutorias.
- Pactos Comisorios.
- Administraciones Anticréticas.
- Prohibición de Enajenación.
- Embargos por Valorización.
- Embargos en procesos judiciales.

- Demandas.

En el evento en que se evidencie alguna limitación al dominio, se efectuará el siguiente trámite:

- Si fue constituida siendo parte el ICT: Dar traslado interno al artículo del GTSP o área competente dentro del Ministerio, para que se adelante el trámite de cancelación. Dejar la anotación en el campo de observaciones.
- Si se trata de medidas cautelares: Dar traslado al Grupo de Procesos Judiciales de la Oficina Asesora Jurídica.
- En el caso de gravámenes: Dar traslado al área de artículo 7 de la Ley 1001 de 2005 del GSTP.
- Si la limitación fue constituida por terceros sin ser parte el ICT: Solicitar al interesado que realice ante la entidad competente el trámite de levantamiento correspondiente. Dejar la anotación en el campo de observaciones.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

SECCIÓN 5: IDENTIFICACIÓN DEL OCUPANTE

Nº de Radicado y fecha: Se debe diligenciar con el radicado y la fecha con el que se empezó el trámite en el MVCT. El formato debe ser *(dd/mm/aaaa)*.

Nombre, Tipo de Identificación y No. de Identificación: Ingrese los datos del solicitante. Adicione cuantas filas sean necesarias, dependiendo de la cantidad de peticionarios. Recordar que la identificación puede tratarse de la tarjeta de identidad, cédula de ciudadanía, cédula de extranjería, pasaporte, Registro Único Tributario RUT, entre otros.

5.1 Fuente de la Ocupación: Marque con una X la manera en la que el peticionario ocupó el inmueble y/o su mejora. (Ocupante inicial, heredero, comodatario, permutante, comprador, otro)

5.2 Prueba de ocupación: Se debe indicar cuál es el documento o documentos que prueban la ocupación ininterrumpida con antelación al 30 de noviembre de 2001 y hasta la fecha de elaboración del estudio de viabilidad jurídica.

Nota: Relacione en orden cronológico, todos los documentos que prueban la ocupación ininterrumpida.

SECCIÓN 6: ANÁLISIS DE LA OCUPACIÓN

Debe verificarse la secuencia de la ocupación ininterrumpida hasta la fecha de elaboración del estudio de viabilidad jurídica, con los documentos obrantes en el expediente, validando que ésta haya ocurrido con antelación al 30 de noviembre de 2001.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

Nota: Se sugiere establecer los documentos soporte que sirven de base para establecer si la cadena es interrumpida o no.

SECCIÓN 7: RESULTADO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA.

Una vez verificada la información consignada en el formato, marcar con una equis (X) en el campo correspondiente, si el resultado del estudio de viabilidad jurídica, es Viable o No Viable, teniendo como referencia la sección 6.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

Diligenciado y revisado por, Cargo, Fecha y Firma: Finalmente, se diligencian los nombres de los profesionales jurídicos que efectuaron el estudio de viabilidad jurídica y su revisión, junto con su profesión y tipo de vinculación, información a registrar en el campo correspondiente a cargo, fecha de emisión del mismo y una vez impreso, se firmará en la casilla de firma.

5. CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN	RESPONSABLE
2.0	12/04/2021	Se actualiza codificación de la documentación asociada al procedimiento por la nueva denominación del proceso Gestión a la Política de Vivienda –GPV y la estructura definida en la guía de elaboración de documentación del SIG DET-G-04 Versión 5.0	Coordinador del GTSP

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA
ARTICULO 2 DE LA LEY 1001 DE 2005
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 3.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-06

VERSIÓN	FECHA	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN	RESPONSABLE
3.0	12/12/2024	Se actualiza imagen institucional en aplicación del Manual de Identidad Visual y las características del documento en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Manual de elaboración de documentación del SIG DTE-M-05 V3 del 20/08/2024 del MVCT.	Coordinador del GTSP